LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

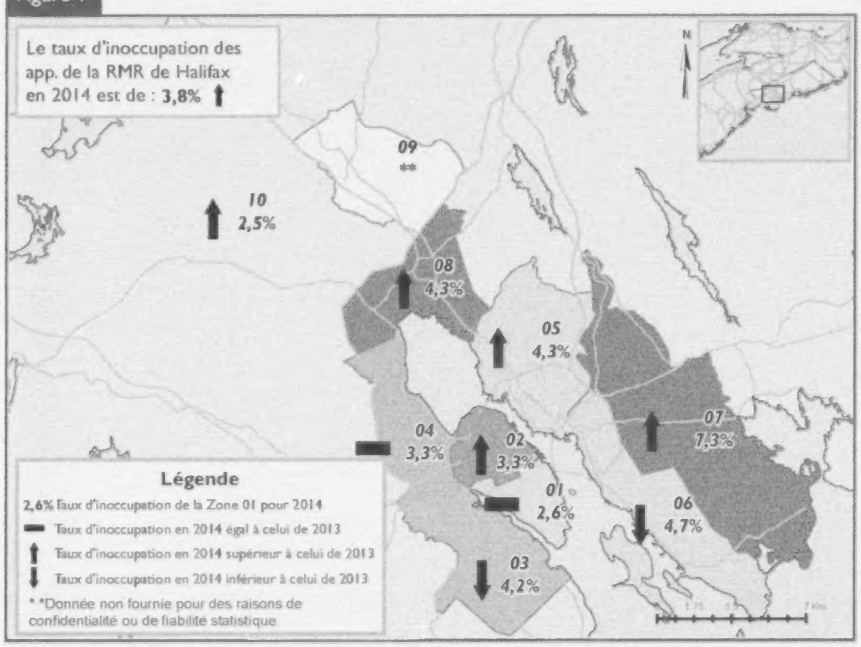
Table des matières

1 Faits saillants
2 Légère hausse du taux d'inoccupation en 2014
2 L'activité sur le marché locatif demeure élevée
3 Les taux d'inoccupation augmentent dans les villes de Halifax et de Dartmouth
5 Les proportions de logements vacants sont à la hausse dans les immeubles plus anciens
5 L'emplacement des immeubles et les ensembles neufs font en sorte que loyers sont plus chers
6 Le taux de disponibilité a augmenté en 2014
6 Marché locatif secondaire
8 Carte de zone
10 Tableaux compris dans les rapports sur le marché locative
21 Méthode

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée dans la RMR de Halifax a augmenté en octobre 2014, se fixant à 3,8 %, contre 3,2 % un an plus tôt.
- Le loyer moyen des logements de deux chambres s'est établi à 1 005 $ en octobre 2014.
- Le taux d'inoccupation des logements de deux chambres est monté à 4,6 %, après s'être chiffré à 3,8 % en octobre 2013.
- Le loyer moyen des appartements faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes de 2013 et 2014 s'est accru de 1,8 % en 2014.

Figure 1



ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct. 2013	oct. 2014
Abbotsford-Mission	3,2	3,1
Barrie	3,0	1,6
Brantford	2,9	2,4
Calgary	1,0	1,4
Edmonton	1,4	1,7
Gatineau	5,1	6,5
Grand Sudbury	3,4	4,2
Guelph	1,9	1,2
Halifax	3,2	3,8
Hamilton	3,4	2,2
Kelowna	1,8	1,0
Kingston	2,3	1,9
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,9	2,3
London	3,3	2,9
Moncton	9,1	8,7
Montréal	2,8	3,4
Oshawa	2,1	1,8
Ottawa	2,9	2,6
Peterborough	4,8	2,9
Québec	2,3	3,1
Regina	1,8	3,0
Saguenay	2,8	4,2
Saint John	11,4	9,0
Saskatoon	2,7	3,4
Sherbrooke	5,3	5,4
St. Catharines-Niagara	4,1	3,6
St. John's	3,2	4,6
Thunder Bay	2,6	2,3
Toronto	1,6	1,6
Trois-Rivières	5,1	5,3
Vancouver	1,7	1,0
Victoria	2,8	1,5
Windsor	5,9	4,3
Winnipeg	2,5	2,5
Tous les centres	**2,7**	**2,8**

Pour en savoir d'avantage, veuillez consulter le Rapport sur le marché locatif: Faits saillants - Canada sur le site web de la SCHL.

Légère hausse du taux d'inoccupation en 2014

L'Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2014 a révélé que le taux d'inoccupation[1] dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax était de 3,8 % cet automne, alors qu'il se chiffrait à 3,2 % à pareille période en 2013. Les 1 601 logements qui se sont ajoutés à l'univers locatif durant l'année écoulée représentent l'un des niveaux d'achèvements les plus élevés jamais enregistrés. Ces ajouts à l'offre ont exercé des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation. Toutefois, la demande de logements locatifs est demeurée vigoureuse en 2014 grâce à l'augmentation du solde migratoire et à la population vieillissante qui continue d'opter pour le marché locatif afin de satisfaire son désir de vivre dans un logement plus petit.

Selon les résultats de l'Enquête d'octobre 2014, l'univers des appartements locatifs de Halifax inclut 43 985 unités, alors qu'il en comptait 42 384 en octobre 2013. Le loyer moyen des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon fixe a augmenté de 1,8 % cette année, après avoir progressé de 1,2 % l'année précédente. Il s'est établi à 1 005 $ en octobre 2014.

Toutes catégories de logements confondues, le loyer moyen a affiché une très faible hausse; il a augmenté à un rythme égal ou inférieur au taux d'inflation annuel de la dernière année. Cette situation peut s'expliquer en partie par l'accroissement de l'offre qui oblige les propriétaires à se concurrencer pour attirer les locataires.

L'activité sur le marché locatif demeure élevée

Dans la RMR de Halifax, le taux d'inoccupation s'est établi à 3,1 % en moyenne au cours des dix dernières années : il a touché un creux de 2,4 % en 2011 et a culminé à 3,4 % en 2008. La relative stabilité du taux d'inoccupation durant cette période est en partie attribuable à l'augmentation modeste mais constante de l'univers locatif et à la demande stable pendant cette période. Les fortes hausses connues par le taux d'inoccupation, qui est passé de 2,4 % en octobre 2011 à 3,0 % à pareil mois en 2012 et de 3,2 % en octobre 2013 à 3,8 % douze mois plus tard, s'expliquent par la croissance récemment plus rapide de l'offre qui n'a pas pu être entièrement compensée par la hausse plus modeste de la demande.

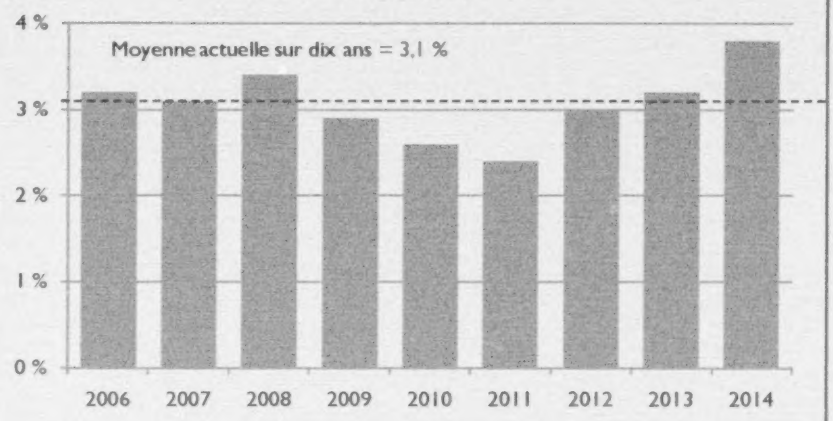
En 2011 et en 2012, par exemple, 1 565 et 1 276 appartements locatifs ont été mis en chantier, alors que la moyenne actuelle de dix ans est de 877 unités dans cette catégorie. Cette tendance à la hausse des mises en chantier d'appartements locatifs, qui est supérieure aux normes historiques, s'est poursuivie en 2013, avec 1 402 mises en chantier. En 2014, le rythme de la construction d'appartements locatifs a baissé, puisqu'on a relevé 753 mises en chantier dans cette catégorie depuis le début de l'année. En raison de l'activité récente, environ 3 000 appartements locatifs étaient en train d'être bâtis en 2013 dans la RMR de Halifax. En outre, plus de 2 000 unités se sont ajoutées à l'univers locatif local en 2013, ce qui correspond à une offre d'environ

deux ans et demi. Bien que la cadence de production d'appartements ait ralenti en 2014 par rapport aux hauts niveaux atteints durant la période 2011 à 2013, le nombre d'unités en construction en 2014 est demeuré

[1] Les données portent sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs.

Figure 2

Taux d'inoccupation des appartements locatifs
RMR de Halifax



Source : Enquête sur les logements locatifs d'octobre de la SCHL

beaucoup plus élevé que la moyenne actuelle de dix ans (1 659), ce qui témoigne de l'évolution constante de la construction résidentielle vers les appartements dans la RMR de Halifax.

Deux grands facteurs continuent d'alimenter la demande sur le marché locatif. Le premier est le solde migratoire positif de la RMR de Halifax qui continue de soutenir la demande de logements locatifs, les nouveaux arrivants optant le plus souvent pour la location à leur arrivée dans la région avant de choisir un autre mode d'occupation à long terme, comme les logements pour propriétaires-occupants. Le second facteur est le grand nombre de ménages issus du baby-boom ou qui n'ont plus d'enfants à la maison. À l'heure actuelle, ces ménages représentent plus du quart des locataires et continuent d'être le plus important segment du marché locatif, comme le confirment les propriétaires-bailleurs et les promoteurs sur le marché local.

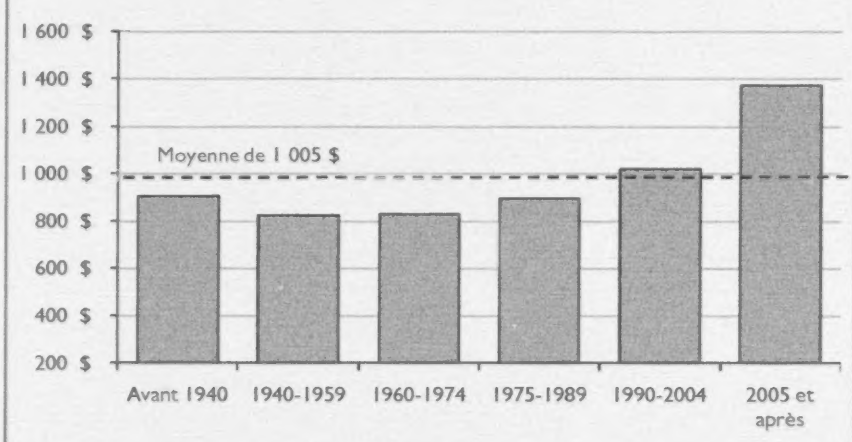
Le solde migratoire positif et les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison ne sont toutefois pas les seuls facteurs clés stimulant la demande de logements locatifs. La hausse des prix des habitations pouvant intéresser les accédants à la propriété et la création d'emplois toujours faible ont incité certains ménages locataires à reporter l'achat d'un logement. En revanche, ces facteurs ont continué de stimuler la demande sur le marché locatif. Cette tendance s'observe sur le marché du neuf, où la composition des ventes de maisons individuelles conclues dans la fourchette de prix la plus abordable (moins de 300 000 $) n'a pas augmenté au cours des dernières années, ainsi que sur le marché de la revente, où le nombre d'inscriptions demeure élevé et la croissance des prix continue à ralentir.

Les taux d'inoccupation augmentent dans les villes de Halifax et de Dartmouth

Les zones combinées que forment les villes de Halifax et de Dartmouth ont vu leur taux d'inoccupation augmenter, pour se chiffrer à 3,2 et 4,9 %, respectivement. Ces deux villes ont toutefois mis en évidence d'importantes dynamiques de marché qui méritent d'être explorées plus en détail.

Figure 3

Le loyer moyen des unités de deux chambres est plus élevé dans les immeubles neufs
Loyer mensuel moyen, selon l'âge de l'immeuble (année d'achèvement), RMR de Halifax

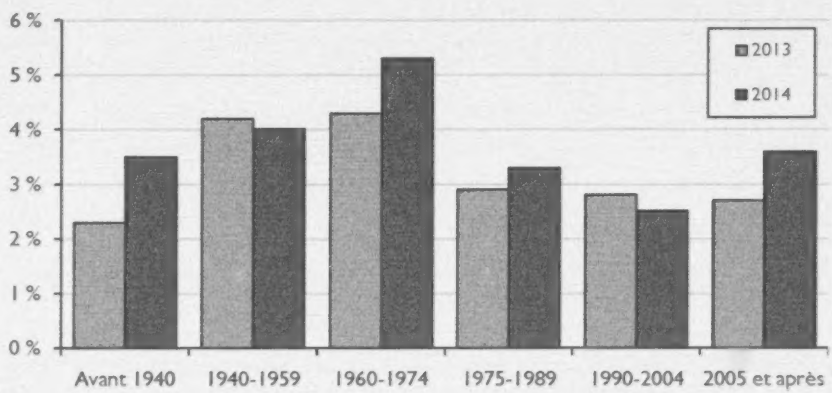


Source : Enquête sur les logements locatifs d'octobre de la SCHL

Figure 4

Le loyer moyen des unités de deux chambres est plus élevé dans les immeubles neufs

Loyer mensuel moyen, selon l'âge de l'immeuble (année d'achèvement), RMR de Halifax



Source : Enquête sur les logements locatifs d'octobre de la SCHL

Par exemple, ce sont le Sud et le Nord de la péninsule qui ont enregistré les plus bas taux d'inoccupation, soit 2,6 et 3,3 %, respectivement. L'offre accrue de logements locatifs dans le Sud de la péninsule n'a pas eu un effet statistiquement significatif sur le taux d'inoccupation. Par contre, le parc locatif du Nord de la péninsule a perdu 101 unités, ce qui n'est pas surprenant étant donné que plusieurs importantes initiatives de réaménagement s'opèrent dans ce secteur, si bien que ce dernier est maintenant l'un des secteurs de la région où la construction est la plus intense à Halifax. Ensemble, ces deux zones représentent plus de 30 % du parc de logements locatifs de la RMR de Halifax.

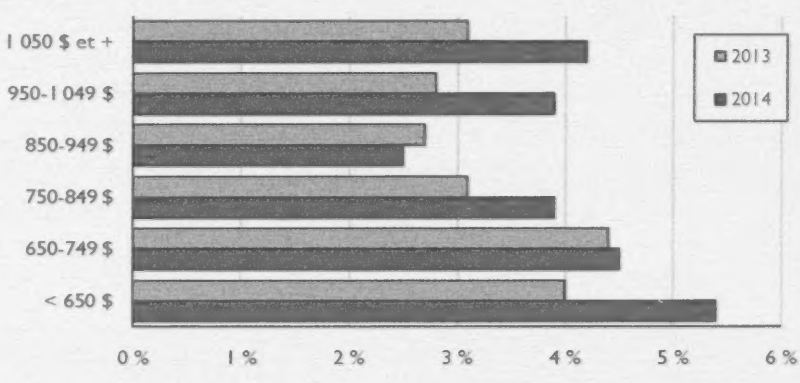
Le Nord de la partie continentale a déclaré un taux d'inoccupation de 3,3 % en octobre 2014, équivalent à celui de l'an passé sur le plan statistique. Quant au taux d'inoccupation relevé dans le Sud de la partie continentale, il a diminué, passant de 5,1 %, en octobre 2013, à 4,2 %, un an plus tard. Il y a deux raisons qui expliquent cette diminution. Même si le parc locatif du Sud de la partie continentale a augmenté au même rythme au cours des trois dernières années, les loyers dans cette zone ont progressé beaucoup moins rapidement que ceux enregistrés dans les autres zones de la péninsule. Le loyer moyen des logements de deux chambres y est inférieur de 22 % à celui de la RMR de Halifax et de 20 % à celui du Nord de la péninsule. Ainsi, les locataires du Sud de la partie continentale ont droit à une offre diversifiée de fourchettes de loyers. La proportion de logements vacants dans les grands immeubles était élevée l'an dernier en raison de l'augmentation du nombre d'unités locatives achevées. Cette année, le taux d'inoccupation dans les immeubles de 50 à 99 unités est revenu à un niveau correspondant à sa moyenne historique dans cette zone.

De l'autre côté du port, le taux d'inoccupation a augmenté dans les secteurs de l'Est et du Nord de Dartmouth, pour atteindre 7,3 et 4,3 %, respectivement. C'est dans l'Est de Dartmouth qu'on a enregistré la proportion de logements vacants la plus élevée de la RMR de Halifax. Le secteur de Woodlawn, délimité par le chemin Caledonia et la rue Main, continue de présenter un taux d'inoccupation supérieur à la moyenne. Dans le Sud de Dartmouth, le taux d'inoccupation est descendu

Figure 5

Taux d'inoccupation, selon la fourchette de loyers

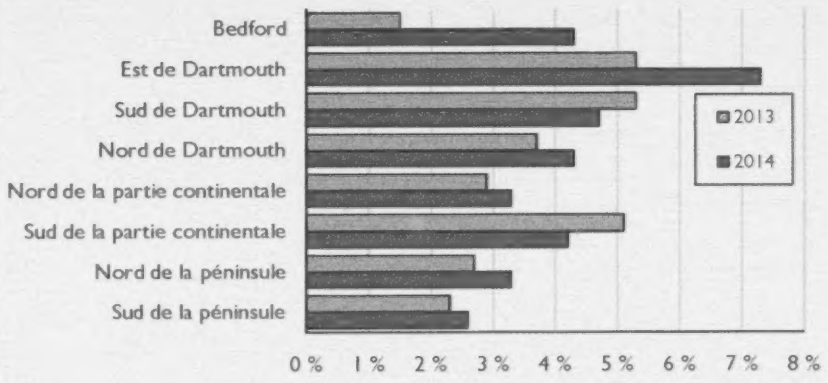
Taux d'inoccupation des appartements locatifs, selon la fourchette de loyers mensuels, RMR de Halifax



Source : Enquête sur les logements locatifs d'octobre de la SCHL

Figure 6

Les taux d'inoccupation n'ont pas tous évolué de la même façon
Taux d'inoccupation, selon le sous-marché, RMR de Halifax



Source : Enquête sur les logements locatifs d'octobre de la SCHL

de 5,3 à 4,7 %, car certaines unités du centre-ville de Dartmouth ont été louées.

En octobre 2014, le taux d'inoccupation des petits logements locatifs de la RMR de Halifax restait inférieur à celui des grands logements. Les studios, qui représentent environ 2 700 unités, ont de nouveau affiché une proportion d'unités vacantes inférieure à celle des grands logements. Le taux d'inoccupation des studios est tombé à 0 % dans la catégorie des immeubles bâtis après 2005, alors qu'il est demeuré statistiquement inchangé à 1,0 % du côté des immeubles bâtis entre 1990 et 2004.

La proportion d'unités vacantes de deux chambres est passée de 3,8 %, en octobre 2013, à 4,6 %, en octobre 2014. Cette augmentation a exercé une certaine pression à la hausse sur la progression du taux d'inoccupation global, car les unités de deux chambres constituent à peu près 50 % du parc locatif. Quant aux unités de trois chambres, leur taux d'inoccupation est monté de 2,8 %, en octobre 2013, à 4,2 %, à la période correspondante en 2014.

Les proportions de logements vacants sont à la hausse dans les immeubles plus anciens

Le taux d'inoccupation relevé dans la catégorie des immeubles construits entre 1960 et 1974 est passé de 4,3 %, en octobre 2013, à 5,3 %, en octobre 2014. Du côté des immeubles bâtis entre 1975 et 1989, la proportion de logements vacants est montée à 3,3 %. Les immeubles de cette époque sont en général situés dans des secteurs moins centraux et n'offrent pas bien souvent les finitions haut de gamme que l'on trouve dans les immeubles neufs destinés expressément au marché locatif. Il n'est pas étonnant que le loyer moyen des unités situées dans des immeubles plus anciens soit en général de 15 à 20 % moins élevé que le loyer moyen des unités de deux chambres situées dans la RMR de Halifax.

Dans la catégorie des immeubles construits avant 1940, qui sont habituellement situés au centre-ville, le taux d'inoccupation n'a pas connu de variation significative cette année. Le loyer moyen des logements de trois chambres, qui est de 1 361 $, est supérieur au loyer moyen global, qui est de 1 267 $, alors que le loyer moyen des logements de deux chambres s'est établi à 907 $, un montant légèrement inférieur au loyer moyen de 1 005 $ calculé pour la RMR.

Du côté des immeubles construits en 2005 et par la suite, le taux d'inoccupation a augmenté : de 3,0 %, en octobre 2013, il est passé à 4,1 % en octobre 2014. L'accroissement de l'offre d'unités neuves a exercé des pressions à la hausse sur la proportion de logements vacants. Une tendance semblable est observée dans la catégorie des logements de une chambre, où le taux d'inoccupation est monté de 1,9 % en 2013 à 2,7 % en 2014.

L'emplacement des immeubles et les ensembles neufs font en sorte que loyers sont plus chers

Dans les immeubles locatifs de la RMR de Halifax communs aux enquêtes d'octobre 2013 et d'octobre 2014[2], le loyer moyen des appartements a augmenté de 1,8 % cette année, contre 1,6 % un an auparavant et

[2] Lorsqu'on compare l'évolution des loyers moyens d'une année sur l'autre, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'univers qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2013 et celle d'octobre 2014, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont assumée les locataires.

2,6 % en 2012. La légère progression du loyer moyen global reflète une récente hausse de l'offre au cours des deux dernières années et un repli de la demande, qui s'explique par le ralentissement de la migration et de la croissance démographique. En 2014, les logements de une chambre ont été ceux dont le loyer moyen a progressé le plus, soit de 2,6 %. Le loyer moyen des studios s'est accru de 2,2 % et celui des appartements de deux et de trois chambres, de 1,8 et 1,7 %, respectivement. L'augmentation observée dans les deux dernières catégories correspond à la hausse globale des loyers enregistrée dans la RMR.

Des loyers supérieurs à la moyenne sont exigés dans les immeubles situés dans les quartiers où sont offerts le plus de commodités. Dans le Sud de la péninsule, par exemple, où les prix des habitations sont généralement aussi les plus élevés de la RMR, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres était de 1 408 $ en octobre 2014, soit environ 40 % plus haut que le loyer moyen global. Le Nord de la partie continentale et l'Est de Dartmouth – des banlieues en expansion – ont déclaré des loyers moyens supérieurs à la moyenne pour les logements de deux chambres, soit 1 034 et 1 085 $, respectivement. Dans les autres sous-marchés, les loyers moyens des logements de deux chambres ont affiché des hausses inférieures à la moyenne et se sont chiffrés entre 789 et 967 $. La hausse des loyers inférieure à la moyenne dans ces zones reflète le fait que les logements locatifs y sont généralement plus anciens. Dans le Nord de la péninsule, un sous-marché où s'opère un grand nombre d'initiatives de réaménagement, les loyers étaient semblables à ceux enregistrés lors de l'enquête réalisée en octobre 2013. Le peu de logements locatifs achevés au cours des deux dernières années a modéré la majoration des loyers dans ce secteur. Les jeunes ménages tendent à faire l'acquisition d'une habitation plutôt qu'à louer un logement s'ils décident de rester dans le Nord de la péninsule, parce que ce sous-marché est le plus abordable de la péninsule de Halifax.

Les immeubles bâtis après 2005 ont également enregistré des loyers supérieurs à la moyenne. Par exemple, les loyers des unités de une et de trois chambres étaient supérieurs de 25 % à la moyenne de la RMR. Quant au loyer des unités de deux chambres, il dépassait de presque 40 % la moyenne. Les unités neuves continuent d'être très spacieuses et offrent beaucoup de finitions haut de gamme. Ces immeubles offrent aussi de nombreuses commodités, comme un garage souterrain et des locaux d'entreposage, et leurs unités représentent une étape logique pour les personnes n'ayant plus d'enfants à la maison et les jeunes retraités qui souhaitent s'installer dans un logement plus petit.

Le taux de disponibilité a augmenté en 2014

Le taux de disponibilité[3] enregistré dans la RMR de Halifax en octobre 2014 était de 4,5 %, comparativement à 4,2 % un an plus tôt. Un logement locatif est considéré comme étant disponible dès le moment où son locataire a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant. Est considéré comme étant vacant tout logement qui n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qui pourrait l'être immédiatement. Étant donné que, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation. Le taux de disponibilité donne une idée de l'offre à court terme sur le marché locatif.

Le taux de disponibilité était stable dans la ville de Halifax; il n'a pas connu de variation significative, sauf dans le Sud de la partie continentale où il a diminué cette année. En raison de l'augmentation de l'offre sur le marché locatif, il a fallu plus de temps aux propriétaires-bailleurs pour trouver des locataires, ce qui a fait croître le taux de disponibilité en 2014.

Parmi les catégories fondées sur le nombre de chambres, ce sont encore celles des logements de deux chambres et de trois chambres qui affichent les plus hauts taux de disponibilité cette année, soit 5,3 et 4,9 %, respectivement. Dans les catégories des studios et des logements de une chambre, les taux de disponibilité sont restés relativement inchangés en 2014.

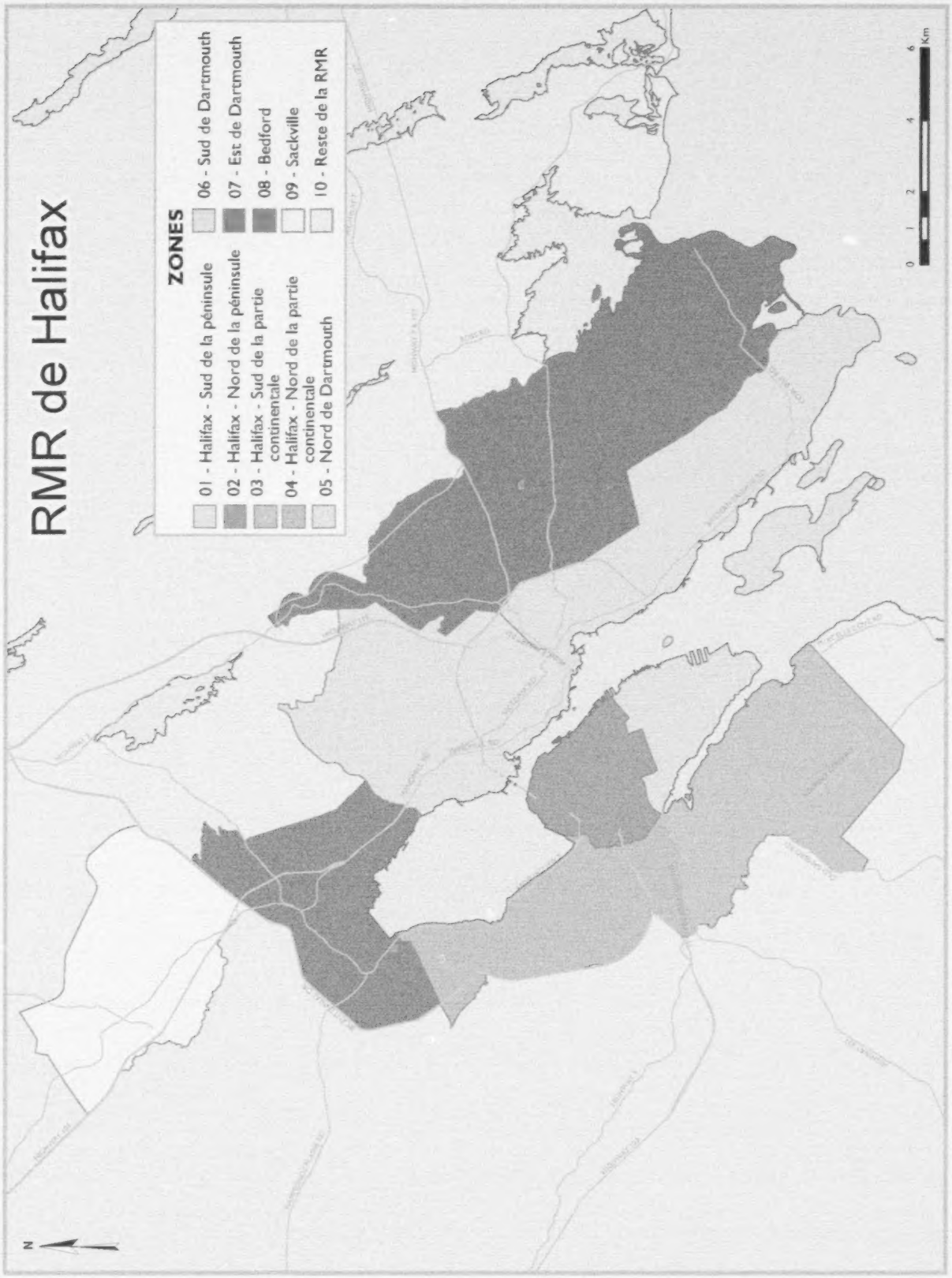
Marché locatif secondaire

Le marché locatif secondaire sur lequel a porté l'Enquête d'octobre 2014 était constitué de 15 096 unités, réparties dans des immeubles qui ne sont généralement pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs traditionnels (pour en savoir plus, consulter la section

[3] On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun futur locataire n'a signé de bail. Étant donné que, par définition, les logements disponibles englobent les logements vacants, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

sur la méthode d'enquête). De ce nombre, environ 40 % étaient des jumelés, des maisons en rangée ou des duplex. Approximativement 40 % des logements faisant partie du marché locatif secondaire étaient des maisons individuelles, tandis que les 20 % restants étaient principalement des logements accessoires. Le loyer mensuel moyen sur le marché locatif secondaire s'établissait à 1 033 $ en 2014, alors que celui des appartements locatifs traditionnels s'élevait à 1 005 $. Les unités qui se louaient le plus cher étaient les maisons individuelles, à 1 152 $ en moyenne, suivies des jumelés, maisons en rangée et duplex, à 949 $ en moyenne.

Les maisons individuelles de trois chambres se louaient en moyenne 1 266 $ en octobre, ce qui est pratiquement identique au loyer d'un appartement de trois chambres (1 267 $ en moyenne).


RMR de Halifax
ZONES
01 - Halifax - Sud de la péninsule
02 - Halifax - Nord de la péninsule
03 - Halifax - Sud de la partie continentale
04 - Halifax - Nord de la partie continentale
05 - Nord de Dartmouth
06 - Sud de Dartmouth
07 - Est de Dartmouth
08 - Bedford
09 - Sackville
10 - Reste de la RMR
0
2
4
6
Km
N

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE HALIFAX	
Zone 1	**Halifax - Sud de la péninsule.** La limite part de la rue Cornwallis, puis longe la rue Cunard jusqu'à la rue Robie. Depuis Robie, elle s'étend vers le sud jusqu'au chemin Quinpool. Elle longe Quinpool jusqu'à l'avenue Connaught, puis continue vers le nord sur Connaught jusqu'au chemin Chebucto et le bras de mer nord-ouest.
Zone 2	**Halifax - Nord de la péninsule.** Partie nord de la péninsule de Halifax, séparée de la partie continentale par le chemin Dutch Village et l'avenue Joseph Howe.
Zone 3	**Halifax - Sud de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au sud du chemin St. Margaret's Bay.
Zone 4	**Halifax - Nord de la partie continentale.** Partie continentale à l'intérieur de la ville de Halifax, au nord du chemin St. Margaret's Bay.
Zones 1-4	**Ville de Halifax**
Zone 5	**Nord de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au nord de la rue Ochterloney, du lac Banook et du lac Micmac.
Zone 6	**Sud de Dartmouth.** Partie de Dartmouth située au sud de la rue Ochterloney et du lac Banook et à l'ouest (à l'extérieur) de la route périphérique. Comprend Woodside jusqu'aux limites de la base des Forces canadiennes de Shearwater.
Zone 7	**Est de Dartmouth.** Zone délimitée à l'ouest par le lac Micmac et le lac Charles, au sud par la route 111 et le port de Halifax jusqu'à la pointe Hartlen, à l'est par Cow Bay et Cole Harbour, et au nord par les routes Ross et Lake Major et par les lacs Major et Spider.
Zones 5-7	**Ville de Dartmouth**
Zone 8	**Bedford.** Région délimité par Route 102, la Rivière de Sackville et le Lac de Kearney à l'ouest, continuant vers le nord-est à le Lac Rock, sud au Lac Anderson, sud-ouest à l'anse Wrights au nord du chemin Pettipas.
Zone 9	**Sackville.** Région délimitée par route 102, nord de Route 101 & chemin Margeson vers le nord-est au lac Feely, sud le long de chemin Windgate jusqu'aux chemin Windsor Junction alors du sud à Route 102.
Zone 10	**Reste de la RMR.** Reste de la municipalité régionale de Halifax à l'est des routes Ross et Lake Major, au nord de la promenade Wilson Lake et du carrefour Beaverbank-Windsor, à l'ouest du lac Kearney et des lacs Birch Cove, et au sud du lac Long et de la collectivité de Herring Cove.
Zones 1-10	**RMR de Halifax**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété, selon les sous-secteurs (copropriétés)
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Sud de la péninsule	1,3 d	2,2 c	2,0 a	1,4 a	2,9 b	3,6 b	3,5 d	7,2 c	2,3 a	2,6 a
Nord de la péninsule	2,5 c	2,8 c	2,2 a	1,6 b	3,2 b	4,4 b	1,4 c	4,7 d	2,7 a	3,3 a
Sud de la partie continentale	0,0 d	0,0 d	3,1 c	2,7 a	7,2 b	5,3 b	1,8 c	4,8 b	5,1 b	4,2 b
Nord de la partie continentale	1,1 a	0,6 a	1,9 b	3,0 b	3,5 a	3,6 a	3,3 c	2,7 a	2,9 a	3,3 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	1,5 c	2,0 c	2,1 a	2,1 a	3,7 a	3,9 a	2,9 c	4,3 b	2,9 a	3,2 a
Nord de Dartmouth	**	**	3,6 b	3,9 a	3,9 a	4,5 b	**	**	3,7 a	4,3 a
Sud de Dartmouth	**	8,9 c	6,1 b	2,9 a	5,1 b	6,2 a	2,8 b	2,9 a	5,3 a	4,7 a
Est de Dartmouth	**	0,0 a	7,3 c	4,7 a	4,9 c	7,5 a	**	14,4 a	5,3 b	7,3 a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	4,1 c	**	4,5 a	3,8 a	4,4 a	5,7 a	2,9 c	4,8 a	4,3 a	4,9 a
Bedford	**	0,0 a	1,3 a	2,7 a	1,9 a	5,1 b	0,7 a	4,2 a	1,5 b	4,3 a
Sackville	11,8 d	0,0 a	2,1 c	**	5,1 b	**	3,4 d	0,9 d	4,6 b	**
Reste de la RMR	**	-	0,0 d	1,0 a	1,3 a	2,9 b	**	**	0,9 a	2,5 b
Halifax (RMR)	**1,9**	**2,7**	**2,7**	**2,7**	**3,8**	**4,6**	**2,8**	**4,2**	**3,2**	**3,8**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Sud de la péninsule	764 a	783 a	969 a	975 a	1 366 a	1 408 a	1 782 a	1 773 a	1 113 a	1 121 a
Nord de la péninsule	667 a	640 a	821 a	807 a	979 a	967 a	1 303 a	1 281 a	921 a	906 a
Sud de la partie continentale	472 c	522 a	624 a	622 a	799 a	789 a	946 b	951 a	742 a	734 a
Nord de la partie continentale	647 a	678 a	759 a	808 a	999 a	1 034 a	1 188 a	1 226 a	942 a	980 a
Ville de Halifax (zones 1-4)	724 a	736 a	833 a	851 a	1 039 a	1 056 a	1 322 a	1 352 a	967 a	983 a
Nord de Dartmouth	510 a	543 a	654 a	662 a	794 a	837 a	985 b	**	726 a	754 a
Sud de Dartmouth	557 a	563 a	666 a	711 a	751 a	901 a	855 a	878 a	726 a	821 a
Est de Dartmouth	**	588 c	784 c	724 a	1 041 c	1 085 a	952 d	925 a	975 c	1 000 a
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	543 a	549 a	670 a	679 a	844 a	916 a	907 a	967 a	769 a	815 a
Bedford	592 d	595 c	727 a	736 a	861 a	850 a	1 095 a	1 077 a	857 a	844 a
Sackville	636 a	668 a	758 b	809 a	893 a	919 a	1 062 a	1 066 a	881 a	905 a
Reste de la RMR	**	-	734 a	744 a	797 a	839 a	**	**	809 a	843 a
Halifax (RMR)	**703 a**	**716 a**	**785 a**	**800 a**	**976 a**	**1 005 a**	**1 237 a**	**1 267 a**	**912 a**	**934 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Sud de la péninsule	1 342	1 425	3 875	3 995	2 353	2 400	518	590	8 088	8 410
Nord de la péninsule	483	472	2 076	2 100	2 847	2 736	389	386	5 795	5 694
Sud de la partie continentale	23	29	1 013	1 061	1 403	1 515	183	195	2 622	2 800
Nord de la partie continentale	367	414	3 757	3 736	7 345	7 857	1 361	1 417	12 830	13 424
Ville de Halifax (zones 1-4)	2 215	2 340	10 721	10 892	13 948	14 508	2 451	2 588	29 335	30 328
Nord de Dartmouth	239	228	2 972	2 970	2 800	2 892	241	263	6 252	6 353
Sud de Dartmouth	60	60	905	994	1 061	1 281	281	286	2 307	2 621
Est de Dartmouth	10	11	370	386	1 240	1 511	152	122	1 772	2 030
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	309	299	4 247	4 350	5 101	5 684	674	671	10 331	11 004
Bedford	33	33	255	249	801	764	144	130	1 233	1 176
Sackville	33	36	207	187	710	718	117	125	1 067	1 066
Reste de la RMR	1	0	104	97	284	285	29	29	418	411
Halifax (RMR)	**2 591**	**2 708**	**15 534**	**15 775**	**20 844**	**21 959**	**3 415**	**3 543**	**42 384**	**43 985**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Halifax

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Sud de la péninsule	2,8	2,6	3,8	3,1	4,6	4,7	4,3	8,4	3,9	3,8
Nord de la péninsule	3,5	3,4	2,8	2,5	4,8	5,6	3,3	5,2	3,9	4,2
Sud de la partie continentale	0,0	0,0	4,0	2,7	9,1	5,4	1,8	4,8	6,4	4,2
Nord de la partie continentale	1,4	0,6	2,9	3,4	4,5	4,2	3,5	3,1	3,8	3,8
Ville de Halifax (zones 1-4)	2,7	2,4	3,3	3,0	5,0	4,7	3,5	4,8	4,1	3,9
Nord de Dartmouth	**	**	3,8	4,3	4,3	4,9	4,9	**	4,1	4,7
Sud de Dartmouth	**	8,9	6,1	3,6	5,5	7,0	4,0	4,6	5,7	5,5
Est de Dartmouth	**	0,0	7,3	5,0	5,8	8,4	**	14,4	6,0	8,0
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	5,5	**	4,6	4,2	4,9	6,3	4,2	5,7	4,7	5,5
Bedford	**	0,0	1,3	3,6	3,1	5,7	0,7	5,0	2,3	5,0
Sackville	11,8	0,0	2,1	**	5,5	**	4,3	1,7	5,0	**
Reste de la RMR	**	-	0,0	1,0	1,8	3,8	**	**	1,3	3,2
Halifax (RMR)	**3,1**	**3,2**	**3,6**	**3,5**	**4,9**	**5,3**	**3,5**	**4,9**	**4,2**	**4,5**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Halifax

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14	oct.12 à oct.13	oct.13 à oct.14
Sud de la péninsule	**	2,6 d	2,4 c	1,1 d	++	3,1 d	++	++	1,4 a	2,3 b
Nord de la péninsule	++	**	4,1 d	++	3,3 c	++	++	**	3,5 c	++
Sud de la partie continentale	++	0,8 d	1,0 d	1,9 b	++	++	2,2 c	++	++	++
Nord de la partie continentale	++	++	1,8 b	**	0,9 a	1,1 d	++	++	1,0 a	**
Ville de Halifax (zones 1-4)	1,2 b	1,7 b	2,4 b	**	1,2 b	1,3 b	++	1,3 b	1,6 b	1,3 b
Nord de Dartmouth	++	4,9 d	1,8 c	3,6 c	++	3,9 b	**	**	1,2 d	3,8
Sud de Dartmouth	2,1 c	++	3,1 b	1,5 b	2,8 c	1,6 c	2,5 b	1,1 a	2,9 c	1,5 b
Est de Dartmouth	**	**	++	++	++	++	**	**	++	++
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	++	3,7 c	2,1 b	2,8 c	0,9 a	2,8 c	3,8 c	4,2 c	1,6 c	2,8 c
Bedford	2,4 c	2,0 d	++	3,2 c	++	++	++	++	++	++
Sackville	8,1 d	7,8 d	4,3 d	++	3,4 c	4,2 c	2,1 c	++	4,1 c	++
Reste de la RMR	**	-	++	++	++	5,0 d	**	**	++	4,2 d
Halifax (RMR)	**1,3** b	**2,2** b	**2,3** b	**2,6** b	**1,2** b	**1,8** b	**1,2** b	**1,7** b	**1,6** b	**1,7** b

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Halifax (RMR)										
Avant 1940	0,7 d	5,8 d	**	2,1 d	3,0 d	3,8 d	**	5,2 d	2,3 d	3,5 d
1940 à 1959	**	**	5,3 b	3,1 d	4,2 c	4,5 c	1,9 d	5,1 d	4,2 c	4,0 c
1960 à 1974	3,4 d	4,2 d	3,5 b	3,8 d	5,3 b	7,0 d	3,8 c	5,7 d	4,3 b	5,3 d
1975 à 1989	1,5 d	2,2 d	2,3 b	2,2 d	3,6 b	4,3 d	2,4 d	5,4 d	2,9 b	3,3 d
1990 à 2004	1,8 d	1,0 d	2,3 b	1,9 d	3,2 b	3,1 d	1,8 b	1,4 d	2,8 b	2,5 d
2005 ou après	0,7 d	0,0 d	1,5 c	2,6 d	3,0 b	4,1 d	4,3 d	3,6 d	2,7 b	3,6 d
Tous les immeubles	1,9 d	2,7 d	2,7 b	2,7 d	3,8 b	4,6 d	2,8 d	4,2 d	3,2 b	3,8 d

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Halifax

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Halifax (RMR)										
Avant 1940	721 a	715 a	815 b	763 b	935 a	907 b	1 344 c	1 361 c	930 b	887 b
1940 à 1959	604 b	626 a	712 a	738 a	814 a	828 a	1 030 a	1 035 a	796 a	803 a
1960 à 1974	655 a	673 a	714 a	741 a	825 a	830 a	1 056 b	1 104 b	782 a	802 a
1975 à 1989	739 a	758 a	770 a	786 a	879 a	895 a	1 134 a	1 151 a	835 a	851 a
1990 à 2004	696 a	700 a	818 a	828 a	1 006 a	1 020 a	1 272 a	1 288 a	965 a	973 a
2005 ou après	797 a	813 a	1 045 a	1 030 a	1 366 a	1 374 a	1 562 a	1 570 a	1 290 a	1 294 a
Tous les immeubles	703 a	716 a	785 a	800 a	976 a	1 005 a	1 237 a	1 267 a	912 a	934 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	0,0 a	**	3,1 a	3,3 a	5,3 a	5,7 a	**	**	3,8 a	5,0 a
6 à 19 unités	**	5,4 a	3,1 a	3,4 a	4,1 b	5,1 b	2,5 a	3,9 a	3,5 a	4,4 b
20 à 49 unités	5,0 a	4,8 a	3,3 a	3,6 b	4,1 a	4,7 a	2,6 a	4,0 b	3,8 a	4,2 a
50 à 99 unités	1,2 a	1,7 a	3,2 a	2,7 a	3,5 a	4,1 a	3,9 a	2,9 a	3,3 a	3,5 a
100 unités et +	1,0 a	0,9 a	1,6 a	1,5 a	3,2 a	4,6 a	2,2 a	4,8 a	2,3 a	3,0 a
Tous les immeubles	1,9 a	2,7 a	2,7 a	2,7 a	3,8 a	4,6 a	2,8 a	4,2 b	3,2 a	3,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Halifax

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Halifax (RMR)										
3 à 5 unités	600 b	581 b	722 b	676 b	822 a	843 b	1 344 b	1 408 b	895 b	900 b
6 à 19 unités	668 b	677 a	669 a	678 a	811 a	807 a	1 032 a	1 010 a	775 a	771 a
20 à 49 unités	663 a	657 a	729 a	763 a	899 a	935 a	1 025 a	1 030 a	832 a	858 a
50 à 99 unités	689 a	711 a	811 a	834 a	1 080 a	1 127 a	1 341 a	1 326 a	992 a	1 029 a
100 unités et +	762 a	786 a	877 a	886 a	1 074 a	1 060 a	1 367 a	1 402 a	985 a	989 a
Tous les immeubles	703 a	716 a	785 a	800 a	976 a	1 005 a	1 237 a	1 267 a	912 a	934 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Halifax

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Sud de la péninsule	4,9	**	2,2	3,5	2,0	2,5	2,1	1,6	2,0	2,2
Nord de la péninsule	1,4	3,6	2,5	3,4	2,7	1,5	3,1	1,0	3,0	5,2
Sud de la partie continentale	**	**	3,2	4,0	4,0	4,8	8,2	3,8	**	**
Nord de la partie continentale	**	**	2,6	4,8	3,7	4,1	3,3	3,2	1,2	1,5
Ville de Halifax (zones 1-4)	3,7	5,2	2,6	3,9	3,2	3,4	3,4	2,8	2,2	2,7
Nord de Dartmouth	**	4,8	5,2	5,0	4,2	5,6	3,9	4,3	1,7	2,2
Sud de Dartmouth	**	4,6	4,6	5,0	8,8	4,0	3,7	5,0	**	**
Est de Dartmouth	**	**	5,8	8,1	7,2	5,7	3,4	6,2	**	**
Ville de Dartmouth (zones 5-7)	4,1	4,6	5,0	5,2	5,9	5,2	3,7	5,0	2,6	4,1
Bedford	**	**	4,6	4,5	1,1	2,2	1,1	3,6	**	**
Sackville	**	**	**	**	5,5	**	**	2,8	-	-
Reste de la RMR	**	**	**	5,7	0,0	0,6	**	**	-	-
Halifax (RMR)	**3,8**	**5,0**	**3,5**	**4,4**	**3,8**	**4,2**	**3,3**	**3,5**	**2,3**	**3,0**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers
RMR de Halifax

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Halifax (RMR)										
Moins de 650 $	2,4	6,8	4,6	4,8	2,6	6,6	**	**	4,0	5,4
650 à 749 $	2,3	0,2	3,0	3,3	6,3	6,6	**	4,7	4,4	4,5
750 à 849 $	1,7	2,3	1,3	2,0	4,2	5,0	4,1	7,6	3,1	3,9
850 à 949 $	0,0	0,4	2,2	2,0	3,1	3,4	2,6	1,0	2,7	2,5
950 à 1049 $	2,0	1,1	2,5	1,1	3,3	5,3	1,0	**	2,8	3,9
1050 $ et +	**	**	2,1	2,7	3,2	4,4	3,5	4,3	3,1	4,2
Toutes les fourchettes	1,9	2,7	2,7	2,7	3,8	4,6	2,8	4,2	3,2	3,8

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2014

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Halifax (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	843 c	**	1 210 b	1 266 b	1 047 c	1 152 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	647 b	**	706 c	892 c	983 b	988 c	893 b	949 b
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	565 b	**	790 d	986 b	**	**	721 c	**
Tous les types de logement	**	**	601 c	**	790 b	**	1 082 b	1 114 b	933 b	1 033 b

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de Halifax - octobre 2014

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.13	oct.14
Halifax (RMR)		
Logements individuels	6 061 b	6 314 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	6 921 b	6 467 b
Autres (logements accessoires, surtout)	1 917 b	2 315 b
Tous les types de logement	14 900	15 096

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (--) indique quant à lui que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

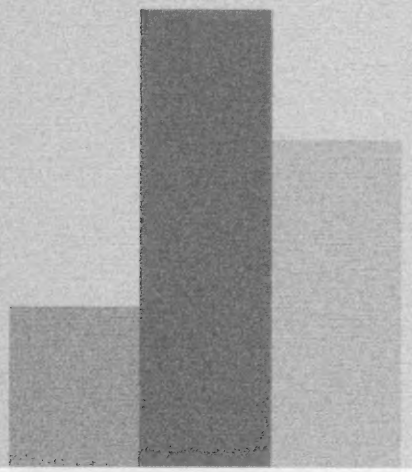
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64389_2014_A01